Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4658 „Colmberger Straße“
für ein Gebiet zwischen Main-Donau-Kanal, Colmberger Straße, Am Röthenbacher
Landgraben, Weißenburger Straße und Schweinauer Hauptstraße
- Einleitung des Verfahrens-**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit durch die Firma Siemens Nixdorf im nördlichen Bereich als Flächen für Verwaltung genutzt, im südlichen Bereich besteht eine Parkplatzfläche, bzw. ein Parkhaus mit Stellplätzen für die nördliche Verwaltungsnutzung. Die Flächen sind in Privateigentum. Künftig soll das Gebiet langfristig einer Gemeinbedarfsnutzung Schule zugeführt werden.

Planungsrecht

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gewerbliche Bauflächen mit Schwerpunkt Dienstleistung dargestellt. Nördlich der Flächen ist entlang des Main-Donau-Kanals eine überörtliche Wegeverbindung dargestellt. Östlich, südlich und westlich der Flächen sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die Flächen liegen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 4279. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet Verwaltung, sowie als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche Schule ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4658 notwendig. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4279 wird im Zuge des neuen Bebauungsplanverfahrens Nr. 4658 ersetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine erste Fassung eines Umweltberichts erstellt.

Die Konkretisierung der städtebaulichen Planung (Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgt im weiteren Verfahren.

Kosten

Die Kosten der Planung (insbesondere für Infrastruktur) sind derzeit nicht bekannt, sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Zeitliche Umsetzung

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen werden im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplanverfahren geprüft.

Fazit

- Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche Schule soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4658 beschlossen werden
- Zur Sicherung der Flächen ist aufgrund aktueller Vermarktungsaktivitäten die Einleitung des Verfahrens besonders dringlich.
- Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4279 wird im Zuge des neuen Bebauungsplanverfahrens Nr. 4658 ersetzt. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt voraussichtlich im sog. beschleunigtem Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Die Konkretisierung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren.